



*Ing. Giuseppe Vecchione*

*Arch. Sara Vecchione*

*Centro Direzionale Is. E/5 Sc. C - 80143 NAPOLI*

*Tel: 081 26 82 85*

*Consulente Tecnico di Ufficio n. 9284*

*P.E.C.: giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it*

*e-mail: studiovecchione@gmail.com*

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**RGE 388/2023**

**G.E. : DOTT.SSA STEFANIA CANNAVALE**

**Oggetto:** *ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

**Parte attrice:** *\*\*\*\*,*

**Debitore:** *\*\*\*\**

**Custode giudiziario:** *DOTT. FABRIZIO FORLANI*

**Contenuto Fascicolo:**

- *RELAZIONE DESCRITTIVA;*
- *ALLEGATI*

***Esperto stimatore***

*Ing. Giuseppe Vecchione*

***RELAZIONE TECNICA***

## 1. Conferimento del mandato

Io sottoscritto, ing. Giuseppe Vecchione, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto presso il Tribunale di Napoli con il n. 9284 e nominato C.T.U. nella causa civile R.G.E. n. **388/2023** promossa dalla \*\*\*\* **contro la sig.ra \*\*\*\***, con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi in data 18.09.2023 dal G.E. Dott.ssa STEFANIA CANNAVALE.

## 2. Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso dei sopralluoghi, desidero esporre una breve ricostruzione degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso.

La \*\*\*\* provvedeva, per mezzo del suo procuratore, avv. \*\*\*\*, ad eseguire pignoramento immobiliare in forza al contratto di mutuo redatto per notaio \*\*\*\*, in data \*\*\*\*e avente repertorio \*\*\*\*, con il quale la \*\*\*\*. concedeva un mutuo di €. 84.160,00 alla sig.ra \*\*\*\* e \*\*\*\* (\*\*\*\*datrice di ipoteca), ponendo a garanzia l'immobile oggetto del presente procedimento. Come evinto dall'atto di precetto del 23.05.2023, la debitrice si rendeva inadempiente nei confronti della \*\*\*\*della somma di €. 102.421,37.

**Oggetto del pignoramento è l'immobile sito in Napoli (NA) alla via Vetriera Vecchia al Lavinaio n. 52, piano 2, interno 4 al C.F.:**

***Sez. MER - Fg. 7 - P.lla 1151 - sub. 18 - cat. A/4 - cl. 3.***

## 3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **10.10.2023** alle ore 15,30 mi recavo sui luoghi di causa, unitamente al custode, dott. Fabrizio Forlani, che aveva provveduto ad avvisare dell'accesso la sig.ra \*\*\*\*con racc. \*\*\*\*in data \*\*\*\*. Si rinveniva la presenza della sig.ra \*\*\*\*il \*\*\*\*, identificata con C.I. \*\*\*\*, che esibiva contratto di locazione ad uso abitativo concesso in locazione alla sig. \*\*\*\*, nata in \*\*\*\*, cf: \*\*\*\*e residente nel luogo di esecuzione (rif. allegato). Nel corso del sopralluogo, **eseguivo un dettagliato rilievo fotografico e metrico del cespite** che risultava in mediocre stato di conservazione, come meglio rappresenterò nel seguito. Ho altresì appurato la **non corrispondenza** tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi come meglio descriverò nel seguito.

## 4. Risposte ai quesiti

**4.1. Quesito a: Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Da un'attenta analisi del fascicolo di causa, ho rilevato che il creditore procedente ha depositato una certificazione notarile, a firma della dott. \*\*\*\*, notaio in \*\*\*\*, datata 24.07.2023, in sostituzione dell'estratto catastale attuale e storico, relativamente all'immobile identificato **nella procedura di pignoramento immobiliare Rep. n. \*\*\*\*, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 1, in data \*\*\*\* di repertorio a favore di \*\*\*\* e contro \*\*\*\*.**

Al fine di rispondere esaurientemente al quesito, **ho effettuato un'ispezione ipotecaria on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate:** dall'analisi di quest'ultima, unitamente alla certificazione notarile di cui sopra, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, **nel ventennio preso in esame, ha formato oggetto delle seguenti formalità per il periodo dal 01.06.1994 a tutto il 19.07.2023** (data di trascrizione del pignoramento) **con le relative note:**

\*\*\*\*

Attraverso l'analisi delle **note di trascrizione** ho verificato e ricostruito tutti i passaggi di proprietà interessanti l'immobile in oggetto nel **ventennio antecedente la data del pignoramento;** dalle stesse ho confrontato quanto reperito con quanto riportato nella relazione notarile in atti che risulta completa nell'aspetto ipotecario e catastale.

Riporto, pertanto, un riassunto dei **passaggi di proprietà** che sarà approfondito nel **QUESITO E**. L'immobile all'attualità risulta di proprietà della sig.ra \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\*, giusto atto di compravendita a cura del notaio dott. \*\*\*\*. La debitrice acquistava dai sig.ri \*\*\*\*, la piena proprietà dell'immobile in oggetto. Agli stessi il bene perveniva per acquisto dai coniugi \*\*\*\* con atto di compravendita a rogito del notaio \*\*\*\*, registrato a Napoli il \*\*\*\* e trascritto nei RR.II. di Napoli il \*\*\*\*. A quest'ultimi, l'unità immobiliare perveniva per acquisto dalla sig.ra \*\*\*\*, con atto di compravendita a rogito del notaio \*\*\*\*, trascritto nei RR.II. di Napoli il \*\*\*\*. Il bene oggetto del presente pignoramento è sito in Napoli (NA) alla via Vetriera Vecchia al

Lavinaiio n. 52, piano 2, interno 4 riportato al C.F. del Comune di Napoli (NA) alla Sez. **MER**, Foglio **7**, P.IIa **1151**, sub. **18**, categoria. **A/4**, classe **3**.

Infine riporto l'elenco di quanto presentato in atti dal creditore procedente:

- 1) **atto di pignoramento immobiliare notificato in data 07.07.2023;**
- 2) **atto di precetto del 23.05.2023;**
- 3) **certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c. p. c.**, attestante la storia catastale e ipotecaria del cespite pignorato nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e le formalità gravanti sul bene stesso;
- 4) **nota di iscrizione ipotecaria;**
- 5) **nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;**
- 6) **istanza di vendita.**

Ho inoltre provveduto a produrre presso gli uffici catastali copia di:

- 7) **visura catastale storica** per immobile censito presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli (NA), Sez. **MER**, Foglio: **7**, Part.IIa: **1151**, sub.: **18**, cat.: **A/4**, cl.: **3**, vani: **3**, r.c.: **139,44 €**;
- 8) **planimetria catastale** scaricata dalla banca dati telematica dell'Agenzia del Territorio (ultima planimetria in atti avente data di presentazione: 26.05.1987) relativa **all'immobile in cui si evince che lo stato di fatto, ad oggi, non corrisponde alla planimetria presente agli uffici preposti.**

Dall'esame della **documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** ho appurato che, con riferimento al cespite espropriato, **i certificati delle iscrizioni depositati sono estesi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento** e che la certificazione delle trascrizioni, a favore e contro, risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo della proprietà del bene. **Pertanto, la documentazione depositata ex art. 567 c. p. c. dal creditore può essere ritenuta completa.**

**4.2. Quesito b: identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** *con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.*

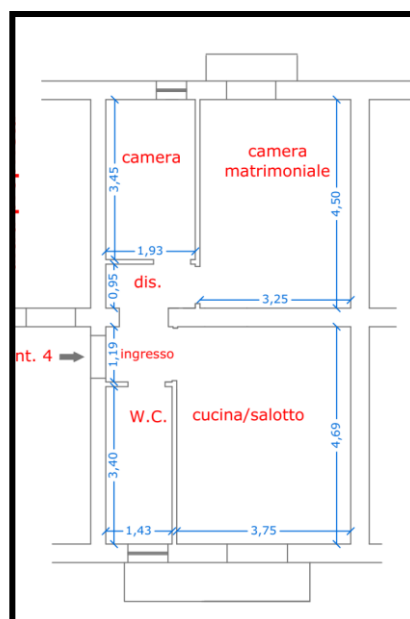
Appartamento sito in Napoli (NA) alla via VICO VETRIERA VECCHIA n. 52, posta al piano secondo e distinta dall'interno 4, riportato al C.F. del Comune di Napoli (NA), Sez. **MER**, Fg. **7**, P.IIa **1151**, sub. **18**, cat. **A/4**, cl. **3**, cons. **3 vani.**, avente accesso da detta via per mezzo di portone d'ingresso che immette direttamente nel vano scala.

L'appartamento è posto al secondo piano senza ascensore con accesso alla destra del pianerottolo ed è composto da un ingresso, disimpegno, bagno, cucina/salotto camera da letto, camera da letto matrimoniale. Dalla cucina e dalla camera da letto matrimoniale si ha accesso a due balconcini.

Lo stato manutentivo dell'immobile è mediocre. Da quanto visionato, ho appurato che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale relativamente ad una diversa distribuzione interna, all'apertura di un vano porta e di un vano finestra e ampliamento del balconcino con affaccio su vico Vetriera Vecchia. Ho provveduto a constatare i confini effettivi del cespite rilevando che all'attualità lo stesso confina: a nord con **Vico Pergola**, a est e ovest con **ALTRA U.I.U.** e a sud con **Vico Vetriera Vecchia**.



Foto 1 - Vista aerea con individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento

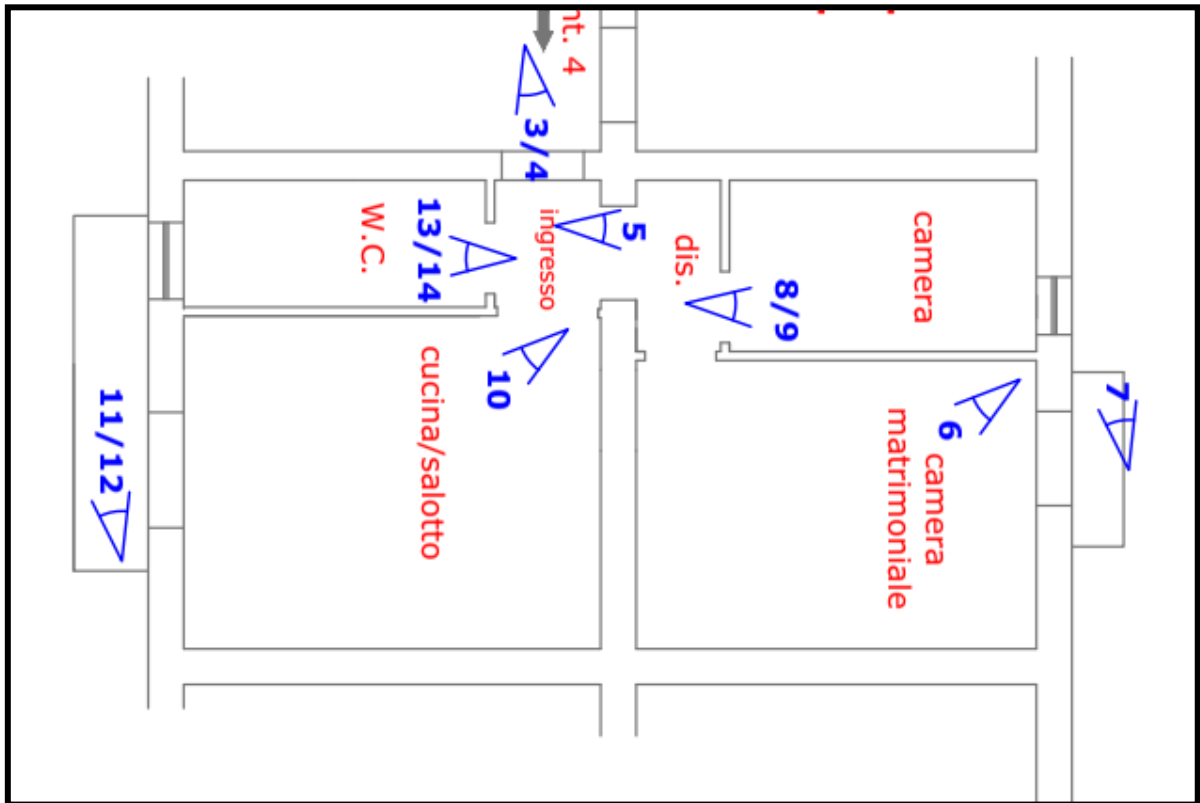


\*\*\*\*

Planimetria catastale dell'unità immobiliare

Planimetria rappresentante lo stato attuale

Riporto ora il rilievo fotografico da me eseguito sia all'esterno che all'intero del bene.



Planimetria con indicazione dei coni ottici



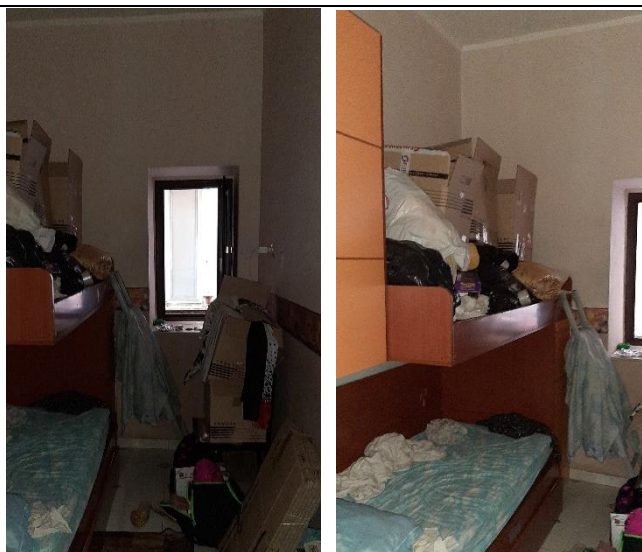
Foto n. 1/2 vista della Facciata d'ingresso e del vano scala



**Foto n. 3/4 individuazione unità e vista ingresso**



**Foto n. 5/6/7 - disimpegno, camera matrimoniale e balconcino**



**Foto 8/9 - interno camera**





**Foto 10 – cucina**



**Foto 11/12 – balcone lato cucina**



**Foto 13/14 – vista bagno**

**4.3. Quesito c:** *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei confini ( in numero pari almeno a tre ), dei dati catastali ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c. ), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : - piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ , piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_ , confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est, è riportato nel C.F. ( o C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_ , p.lla \_\_\_\_\_ ( ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ) , sub \_\_\_\_\_ , cat. \_\_\_\_\_ , classe \_\_\_\_\_ , rendita \_\_\_\_\_ (or.d \_\_\_\_\_ , r.a. \_\_\_\_\_ ) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ , cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure , non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ ( per il fabbricato ) ; risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ) . **PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ; LOTTO n. 2: ecc..***

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **NAPOLI (NA)** al **Vico Vetriera Vecchia n. 52 - P.2 - int. 4**. Il bene è posto al piano secondo e ha accesso da detta via per mezzo di portone d'ingresso che immette direttamente nel vano scala.

L'appartamento è posto al secondo piano senza ascensore con accesso alla destra del pianerottolo ed è composto da un ingresso, disimpegno, bagno, cucina/salotto, camera da letto, camera da letto matrimoniale. Dalla cucina e dalla camera da letto matrimoniale si ha accesso a due balconcini.

Il cespite confina a nord con **Vico Pergola**, a est e ovest con **ALTRA U.I.U.** e a sud con **Vico Vetriera Vecchia**, ed è riportato nel C.F. del Comune di **NAPOLI** alla Sez. **MER** foglio **7**, p.lla **1151**, sub **18**, cat. **A/4**, classe **3**, rendita **€. 139,44**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale relativamente ad una diversa distribuzione interna, all'apertura di un vano porta e di un vano finestra e ampliamento del balconcino con affaccio su vico Vetriera Vecchia. Il tutto realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica. L'edificio, dalla documentazione urbanistica e da foto aeree, risulta essere edificato in data antecedente il 1940 e non vi è presenza di **certificato di agibilità**.

**PREZZO BASE euro 73.100,00 (euro settantatremilacento/00).**

**4.4. Quesito d: *Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.***

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere censito presso il C.F. del Comune di Napoli (NA), Sez. **MER**, Foglio: **7**, Part.IIa: **1151**, sub.: **18**, cat.: **A/4**, cl.: **3**, vani: **3**, r.c.: **139,44 €**;

\*\*\*\*

**-VISURA STORICA CATASTALE-**

\*\*\*\*

**-PLANIMETRIA CATASTALE-**

I dati catastali attuali coincidono con quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

**Ho potuto riscontrare, come già rappresentato al punto 4.2, che il rilievo della pianta attuale dell'unità immobiliare non corrisponde all'ultima planimetria presentata presente al Catasto in data 26.05.1987**, relativamente ad una diversa distribuzione interna, all'apertura di un vano porta e di un vano finestra e ampliamento del balconcino con affaccio su vico Vetriera Vecchia.

L'immobile in oggetto risulta catastalmente in proprietà alla sig.ra \*\*\*\* Paola.

**4.5. Quesito e: *Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.***

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Napoli 1, per il periodo dal 01.06.1994 a tutto il 19.07.2023, risulta che l'immobile all'attualità è di proprietà della sig.ra \*\*\*\*, in quanto, come da visura catastale nonché da atto notarile, risulta titolare della piena proprietà dell'immobile.

L'immobile all'attualità risulta di proprietà della sig.ra \*\*\*\*, giusto atto di compravendita a cura del notaio dott. \*\*\*\*. La debitrice acquistava dai sig. \*\*\*\*, la piena proprietà dell'immobile in oggetto. Agli stessi il bene perveniva per acquisto

dai coniugi \*\*\*\* con atto di compravendita a rogito del notaio \*\*\*\*e trascritto nei RR.II. di Napoli il \*\*\*\*. A quest'ultimi, l'unità immobiliare perveniva per acquisto dalla sig.ra \*\*\*\*, con atto di compravendita a rogito del notaio \*\*\*\*.

Dalla consultazione delle trascrizioni e dell'atto reperito, risulta che lo stato possessorio è completo e **copre il ventennio antecedente l'atto di pignoramento.**

**4.6. Quesito f:** *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

Per prendere visione ed estrarre copia di eventuali **pratiche edilizie presentate nel tempo e di richieste di condono presentate nel tempo dall'esecutato**, ho provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti in data 10.11.2023 – \*\*\*\* al SUE del Comune di Napoli, nonché a inviare una PEC all'ufficio Antiabusivismo e Condono Edilizio del Comune per verificare la presentazione, nel tempo, di eventuali richieste di condono (prot. n° 887962 del 02/11/2023).

\*\*\*\*

In merito alla richiesta di accesso agli atti relativa alla L.E. l'ufficio ha risposto che dalla consultazione telematica dell'archivio:

- **non sono state rinvenute pratiche di agibilità dal 1975 ad oggi;**
- **non sono state rinvenute pratiche edilizie dal 1995 ad oggi.**

**4.7. Quesito g:** *Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.*

Relativamente ad un **inquadramento storico urbanistico**, il complesso edificatorio risulta presente nella foto aerea estratte da Google Earth, volo aereo datato 01.01.1943.



E' altresì riportato nelle tavole Schiavoni tav. 13 – MUSEO NAZIONALE estratte dalla pagina Archivi UrbaNa, come riportato sullo stesso sito: *“costituì per un lungo periodo, la base cartografica del Comune di Napoli, come attestato dalla sua utilizzazione, fino al 1940.”*



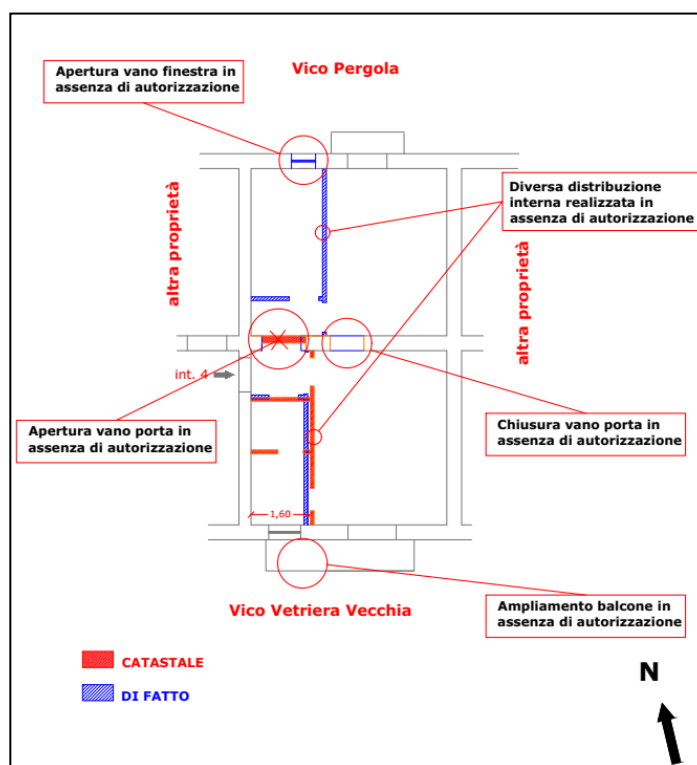
L'edificato, come potuto riscontrare dalla documentazione reperita e di pubblica consultazione, nonché dalla tipologia edilizia della zona, **è caratterizzabile come edilizia ante '40.**

Il bene ricade secondo l'attuale zonizzazione:

|  |
|--|
| <b>art. norme: art. 26</b>   |
| <b>variante: per il centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale</b> |
| <b>codice: A</b>   |
| <b>sottozona: zona A - insediamenti di interesse storico</b>                   |



Nel seguito procedo a descrivere le difformità riscontrate dal confronto con l'ultima planimetria catastale presentata e presente agli atti.



In merito al confronto tra lo stato catastale e quanto ho visionato in sede di accesso, risulta che è stata realizzata una **diversa distribuzione degli ambienti**, come di seguito:

- realizzazione di nuove tramezzature nel vano posto a sinistra dell'ingresso, con creazione della cameretta da letto, della camera da letto matrimoniale e del disimpegno;
- rimozione del tramezzo e chiusura di vano porta nel locale posto a destra dell'ingresso, con creazione di unico ambiente destinato all'attuale bagno;

- chiusura del varco di accesso fra l'attuale cucina e l'ambiente successorio alla destra;
- creazione di vano finestrato nell'attuale cameretta da letto con affaccio su vico Pergola;
- creazione di un nuovo varco di accesso al disimpegno e alle due suddette camere da letto;
- ampliamento del balcone con affaccio su vico Vetriera Vecchia.

**Tutte le difformità sono state realizzate in assenza di autorizzazioni, pertanto di seguito riporto i costi necessari per sanare tali modifiche:**

- C.I.L.A. per demolizione della porzione di balcone e la chiusura del vano finestra - costo stimato è di **€. 1.500,00 oltre oneri ed €.** **145,00 per diritti di segreteria;**
- deposito di pratica al Genio Civile per sanare l'apertura realizzata nel setto murario e la demolizione della porzione di balcone **€.** **800,00;**
- C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna e ripristino dello *status quo ante*, nella misura di **€.** **1.500,00 oltre oneri e €.** **145,00 per diritti di segreteria;**
- costi di demolizione e ricostruzione da C.M. **€.** **1.768,74;**
- costo di occupazione suolo pubblico per posa ponteggio **€.** **500,00;**
- costo per la redazione dell'A.P.E. non reperito e non presente in atto **€.** **300,00 oltre oneri.**

**4.8. Quesito h:** *In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..*

\*\*\*\*

Come relazionato al quesito f, l'ufficio ha risposto alla mia richiesta prot. 887962 del 02.11.2023, riscontrando **che non risultano richieste di condono presentate nel tempo sia dai precedenti proprietari che dagli attuali.**

**4.9. Quesito i:** *Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.*

In riferimento alla presenza di **pratiche di agibilità**, il Comune ha riscontrato che non sono state rinvenute pratiche di agibilità dal 1975 ad oggi né pratiche edilizie dal 1995 ad oggi. In merito all'esistenza di attestato di certificazione energetica (A.P.E.), dalla documentazione reperita non risulta la presenza della stessa. **Per la redazione il costo è valutato in €.** **300,00 oltre oneri.**

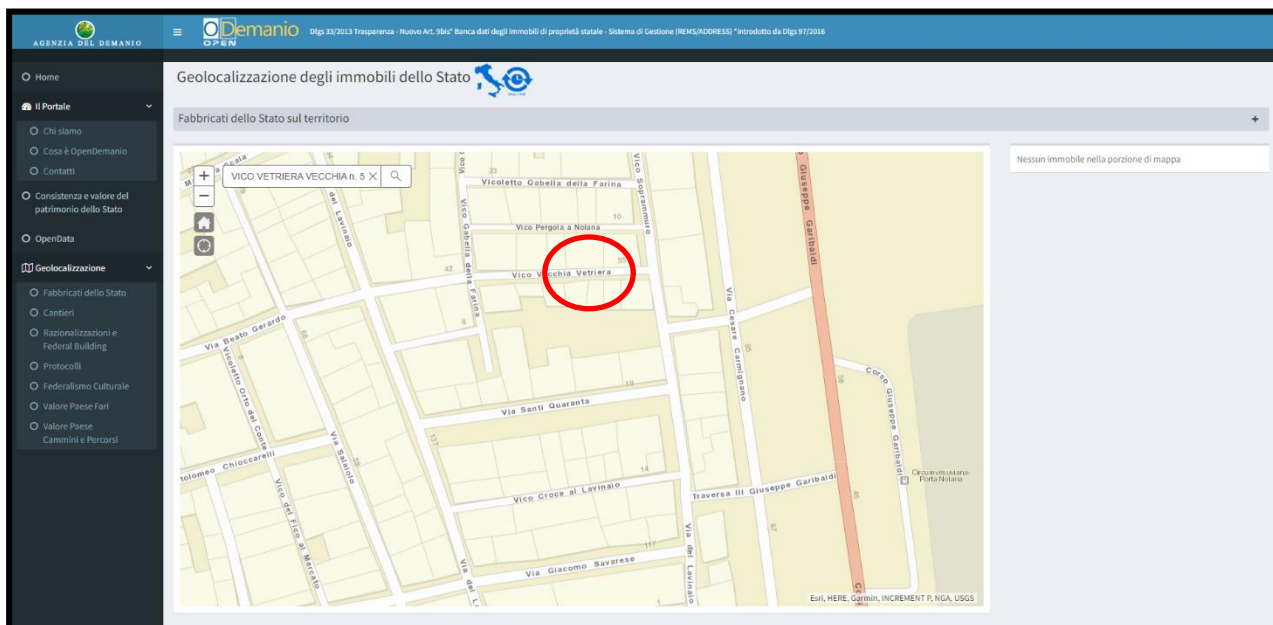
**4.10. Quesito j:** *Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

In risposta al presente quesito, riporto quanto appreso e relazionato in atti dal custode dott. Fabrizio Forlani: *"Alla presenza del CTU Ingegnere Vecchione, all'interno dell'immobile pignorato, sito al quarto piano del fatiscente fabbricato di Vico Vetriera Vecchia al Lavinaio n° 52, in N.C.E.U. Sez. MER, al Fg. 7, P.lla 1151, sub 18, si rinveniva la presenza della \*\*\*\*, identificata con \*\*\*\*, che esibisce **contratto di locazione ad uso abitativo** che viene allegato sub 3) alla presente relazione con il quale la \*\*\*\* ha concesso in locazione il bene esecutato alla Signora \*\*\*\* e residente nei luoghi di esecuzione, non presente alle operazioni di accesso. Tale contratto sottoscritto in data 01/03/2017 e registrato presso la competente Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio Territoriale Napoli 3, in data 29/03/2017 al \*\*\*\* risulta soddisfare il requisito di opponibilità alla procedura in quanto registrato anteriormente alla trascrizione del pignoramento (nota trascrizione del 19/07/2023 Reg. Gen \*\*\*\*); la locazione ad uso abitativo, con durata quadriennale e decorrenza dal 1° marzo 2017, prorogatasi automaticamente alla prima scadenza del 28/02/2023 si trova ora nel secondo periodo quadriennale del rapporto locatizio, con scadenza al 28/02/2025. Con raccomandata \*\*\*\* (All. 4) il sottoscritto custode rendeva edotta la conduttrice della necessità di versare il canone ed ogni frutto civile dell'immobile pignorato a beneficio esclusivo della Procedura Tr Na RGE 388-2023 sul conto frattanto acceso dal sottoscritto Custode Giudiziario presso la BNL BNP Paribas (All. 5), unico soggetto legittimato a ricevere il pagamento dei frutti e delle rendite del bene pignorato ai sensi dell'art. 2812, co. 4, c.c. ammonendolo altresì che eventuali pagamenti eseguiti in favore della proprietaria e non della custodia Giudiziaria della Procedura Esecutiva Immobiliare non avranno alcun effetto liberatorio rispetto all'adempimento dell'obbligazione contrattuale assunta con la locazione e saranno considerati inefficaci in quanto eseguiti a favore di soggetto non legittimato a riceverli ex art. 560, co. 2, c.p.c.."*

**4.11. Quesito k:** *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Dalla consultazione del portale <http://dati.agenziaedemania.it>, ho appurato **che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.**





**4.12. Quesito I:** *Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione*

Sul bene in oggetto non gravano pesi quali censo, livello o uso civico – **l'immobile risulta essere urbanisticamente realizzato in data antecedente al 1940.**

Da quanto riscontrato in sede di accesso e dalle informazioni ottenute dal custode per mezzo di contatto avuto con il commercialista dell'esecutata, **ad oggi non vi è riscontro sulla presenza di un amm.re di condominio e di eventuali quote condominiali dovute.**

**4.13. Quesito m:** *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente:*

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Dalla certificazione notarile e dalle visure effettuate, ho appurato che sul bene pignorato **non esistono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura, né sono presenti procedimenti giudiziari civili, o di assegnazione al coniuge della casa coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso.

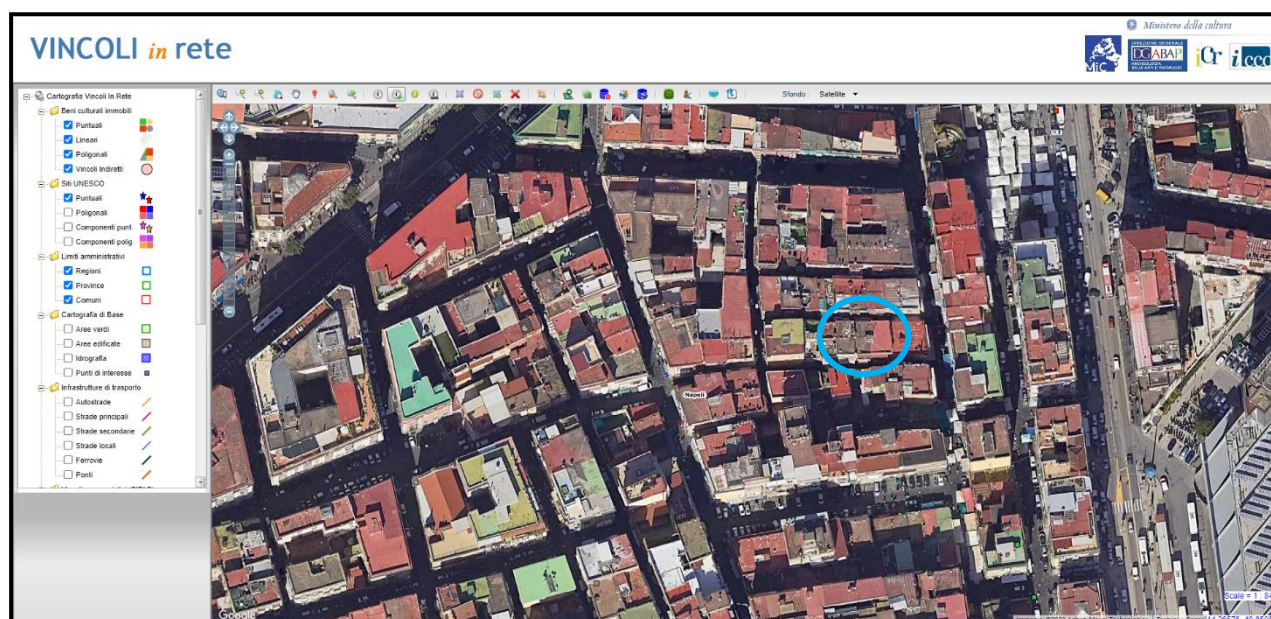
## Riporto l'elenco delle ispezioni immobiliari effettuate che risultano complete e coprono il ventennio antecedente il pignoramento.

1. \*\*\*\*;
2. \*\*\*\*;
3. \*\*\*\*;
4. \*\*\*\*;
5. \*\*\*\*.

**Per quanto concerne gli oneri condominiali, ad oggi non vi è riscontro sulla presenza di un amm.re di condominio e di eventuali quote condominiali dovute.**

Per la verifica di presenza di vincoli storico-artistici, ho provveduto alla consultazione pubblica del portale vincoli in rete, dal quale ho verificato che l'immobile non risulta vincolato in quanto non ho riscontrato la presenza di quadratini né rossi né verdi che insistono sull'immobile, ossia vincoli puntuali.

- Archeologici di interesse culturale non verificato
- Archeologici di non interesse culturale
- Archeologici con verifica di interesse culturale in corso
- Archeologici di interesse culturale dichiarato
- Archeologici in area di interesse culturale dichiarato
- Architetonici di interesse culturale non verificato
- Architetonici di non interesse culturale
- Architetonici con verifica di interesse culturale in corso
- Architetonici di interesse culturale dichiarato
- Architetonici in area di interesse culturale dichiarato
- ◆ Parchi e giardini di interesse culturale non verificato
- ◆ Parchi e Giardini di non interesse culturale
- ◆ Parchi e Giardini con verifica di interesse culturale in corso
- ◆ Parchi e Giardini di interesse culturale dichiarato
- ◆ Parchi e Giardini in area di interesse culturale dichiarato



**4.14. Quesito n:** *fornire ogni informazione concernente:*

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) *eventuali cause in corso.*

**Per quanto concerne gli oneri condominiali, ad oggi non vi è riscontro sulla presenza di un amm.re di condominio e di eventuali quote condominiali dovute.**

**4.15. Quesito o:** *Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, ltri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

**Per determinare il valore di mercato all'attualità del cespite in questione, ho proceduto alla stima del valore di mercato mediante l'utilizzo del **metodo sintetico-comparativo** che meglio si adatta alla tipologia dell'unità oggetto del procedimento. A tal fine, ho consultato la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).****

Dall'analisi della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI)** (Centrale/PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO - MEZZOCANNONE) relativa alla zona in questione con riferimento all'ultimo periodo disponibile, ossia il I semestre del 2023, ho riscontrato un valore di mercato unitario variabile da **€/mq 1.350,00 a €/mq 2.050,00**: ho scelto di mediare tra i valori di mercato rilevati dall'OMI ottenendo, così, un valore unitario medio di **€/mq 1.700,00**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO - MEZZOCAN

Codice zona: B8

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

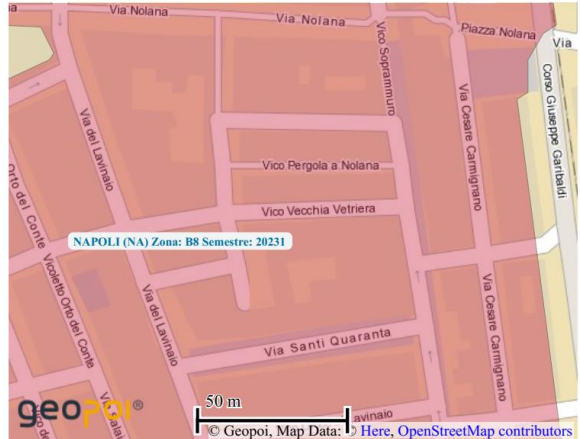
Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 2000                  | 3100 | L                | 5,9                            | 9   | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 1350                  | 2050 | L                | 4,2                            | 6,3 | L                |
| Box                          | Normale            | 1550                  | 2350 | L                | 6,5                            | 9,7 | L                |
| Posti auto coperti           | Normale            | 910                   | 1400 | L                | 3,8                            | 5,8 | L                |

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Tale valore è il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto, deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

- $\vartheta$  per le caratteristiche posizionali;
- $\Delta$  per le caratteristiche dell'edificio;
- $\Omega$  per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{unitario\ medio} * S_{commerciale} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

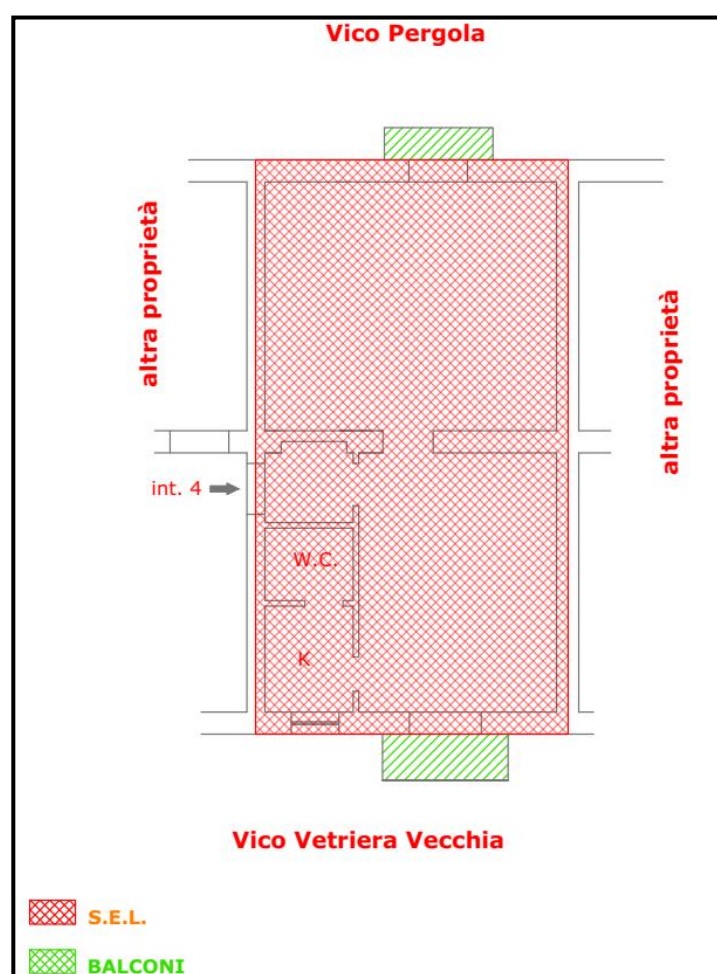
Com'è noto, in ambito immobiliare, per il **calcolo del valore di mercato**, viene utilizzata la **superficie commerciale**: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzeria delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso

comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo (**DPR n. 138 del 23.3.1998**, come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"**).

Prima di procedere alla stima, nella Tabella. 1, ho rappresentato il computo delle superfici commerciali poste alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:

| Appartamento Vico Vetriera Vecchia n. 52 - P.2 - int. 4 |            |     |           |       |            |                         |                               |                                    |
|---|------------|-----|-----------|-------|------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| FOGLIO  | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | PIANO | AMBIENTE   | SUPERFICIE LORDA<br>mq. | COEFFICIENTE DI<br>RAGGUAGLIO | SUPERFICIE<br>OMOGENEIZ<br>ATA mq. |
| MER/4   | 1151       | 18  | A/4       | P.2   | ABITAZIONE | 58                      | 1,00                          | 58,00                              |
|   |            |     |           |       | BALCONI    | 3,05                    | 0,30                          | 0,92                               |
| <b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>                          |            |     |           |       |            |                         |                               | <b>58,92</b>                       |

**Tabella n. 1 – Superficie omogeneizzata**



**Individuazione delle Superfici**

Negli schemi che seguono, ho rappresentato i **coefficienti correttivi utilizzati** per ragguagliare il valore di mercato alle specifiche peculiarità dell'immobile. Più dettagliatamente, ho indicato con **δ** i coefficienti pertinenti alla zona (rif. Tabella 2), con **Δ** quelli relativi all'edificio (rif. Tabella 3) e con **Ω** i fattori peculiari dell'unità immobiliare (rif. Tabella 4):

| COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA       |              |       |            |
|---------------------------------------|--------------|-------|------------|
| CARATTERISTICHE POSIZIONALI           |              | d1    | d          |
| Caratteristica                        | Coefficiente | 1,071 | 1,28193223 |
| Centralità                            | 1,050        |       |            |
| Vicinanza                             | 1,020        |       |            |
| CARATTERISTICHE FUNZIONALI            |              | d2    |            |
| Caratteristica                        | Coefficiente | 1,262 |            |
| Scuole                                | 1,050        |       |            |
| Giardini                              | 0,950        |       |            |
| Linee di autobus                      | 1,000        |       |            |
| Stazione ferroviaria                  | 1,050        |       |            |
| Metropolitana                         | 1,050        |       |            |
| Musei                                 | 1,030        |       |            |
| Uffici Pubblici                       | 1,000        |       |            |
| Posto di Polizia                      | 1,030        |       |            |
| Negozi                                | 1,050        |       |            |
| Impianti sportivi                     | 1,000        |       |            |
| Cinema e Teatri                       | 1,030        |       |            |
| Tralicci elettrici                    | 1,000        |       |            |
| Depuratori                            | 1,000        |       |            |
| Centrali di Energia                   | 1,000        |       |            |
| Cimiteri                              | 1,000        |       |            |
| Binari Ferroviari                     | 1,000        |       |            |
| Aeroporti                             | 1,000        |       |            |
| Ospedali                              | 1,000        |       |            |
| Carceri                               | 1,000        |       |            |
| Discoteche - TANGENZIALE              | 1,000        |       |            |
| Stadio                                | 1,000        |       |            |
| Industrie                             | 1,000        |       |            |
| CARATTERISTICHE ESTETICHE             |              | d3    |            |
| Caratteristica                        | Coefficiente | 0,949 |            |
| Elemento naturale predominante        | 1,000        |       |            |
| Panoramicità generale                 | 1,000        |       |            |
| Elemento artificiale predominante     | 0,930        |       |            |
| Parco o verde fruibile nella zona     | 1,000        |       |            |
| Scorci caratteristici ambientali      | 1,000        |       |            |
| Strutture artificiali da attraversare | 1,020        |       |            |

**Tabella n. 2 – Coefficienti correttivi di zona**

| COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO |              |       |           |
|----------------------------------|--------------|-------|-----------|
| CARATTERISTICHE FUNZIONALI       |              | D1    | D         |
| Caratteristica                   | Coefficiente | 1,010 | 0,8651766 |
| Elettrico                        | 1,000        |       |           |
| Gas                              | 1,000        |       |           |
| Riscaldamento autonomo           | 1,020        |       |           |
| Idraulico                        | 1,000        |       |           |
| Citofono                         | 1,000        |       |           |
| Ascensore                        | 0,990        |       |           |
| CARATTERISTICHE ESTETICHE        |              | D2    |           |
| Caratteristica                   | Coefficiente | 0,951 |           |
| Facciata nell'insieme            | 0,980        |       |           |
| Atrio condominiale               | 1,000        |       |           |
| Composizione spaziale            | 0,970        |       |           |
| CONSERVAZIONE                    |              | D3    |           |
| Caratteristica                   | Coefficiente | 0,901 |           |
| Scale                            | 0,979        |       |           |
| Facciata                         | 0,961        |       |           |
| Impianti                         | 0,958        |       |           |

**Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi edificio**

| COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO |              |       |            |
|----------------------------------|--------------|-------|------------|
| ASPETTI FUNZIONALI               |              | W1    | W          |
| Caratteristica                   | Coefficiente | 0,873 | 0,79727154 |
| Dimensione ambienti              | 1,000        |       |            |
| Disposizione ambienti            | 1,000        |       |            |
| Ambienti di deposito             | 0,970        |       |            |
| Qualità servizi                  | 0,900        |       |            |
| Qualità cucina                   | 1,000        |       |            |
| VARIANTI ESTETICHE               |              | W2    |            |
| Caratteristica                   | Coefficiente | 0,821 |            |
| Portone ingresso                 | 1,000        |       |            |
| Porte interne                    | 0,960        |       |            |
| Tinte e decori                   | 1,000        |       |            |
| Pavimentazioni                   | 0,900        |       |            |
| Piastrelle pareti w.c.           | 0,950        |       |            |
| Finestre                         | 1,000        |       |            |
| Composizione spaziale            | 1,000        |       |            |
| VARIANTI POSIZIONALI             |              | W3    |            |
| Caratteristica                   | Coefficiente | 0,950 |            |
| Affaccio prevalente -VICOLO      | 0,950        |       |            |
| VARIANTI DIMENSIONALI            |              | W4    |            |
| Caratteristica                   | Coefficiente | 1,200 |            |
| Taglia dimensionale              | 1,200        |       |            |
| CONSERVAZIONE                    |              | W5    |            |
| Caratteristica                   | Coefficiente | 0,976 |            |
| Mdiocre                          | 0,976        |       |            |


**Tabella n. 4 – Coefficienti correttivi alloggio**

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata (rif. Tabella 5), **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €.** **88.562,71** (euro ottantottomilacinquecentosessantadue/71)

| IMMOBILE  | MEDIA O.M.I.<br>€/mq. | COEFFICIENTI |           |            | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE<br>mq. | VALORE DI MERCATO<br>STIMATO |
|---|-----------------------|--------------|-----------|------------|----------------------------------|------------------------------|
|   |                       | d            | D         | W          |                                  |                              |
| APPARTAMENTO IN NAPOLI<br>Vico Vetriera Vecchia n. 52 | 1.700,00              | 1,28193223   | 0,8651766 | 0,79727154 | 58,92                            | € 88.562,71                  |

**Tabella n. 5 – Valore di mercato stimato**

Per una migliore nonché apprezzabile comprensione dei valori stimati in precedenza, ripropongo di seguito un estratto di **alcuni immobili messi in vendita nella zona ove ricade il bene in oggetto** che, in maniera indicativa, fornisce un'idea sommaria delle proposte di vendita di beni analoghi ubicati nel quartiere dove è localizzato il cespite.



PREMIUM 5/23

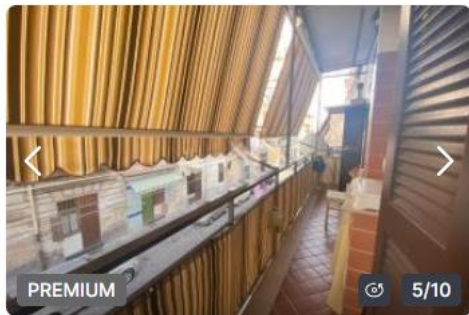
€ 85.000

**Trilocale Vico Vetriera Vecchia 43, Mercato, Napoli**

🏠 3 locali 📏 60 m<sup>2</sup> superficie 🚿 1 bagno 🏠 2 piano

Vico Vetriera Vecchia, arteria principale di Corso Umberto I, zona molto richiesta e centrale, vicina a molte attività commerciali e ricca di servizi, proponiamo in vendita...

📧 MESSAGGIO
📅 VISITA
🗑️
❤️



PREMIUM 5/10


€ 87.000

**Bilocale via San Cosmo Fuori Porta Nolana 60, Garibaldi - Ferrovia, Napoli**

🏠 2 locali 📏 60 m<sup>2</sup> superficie 🚿 1 bagno 🏠 1 piano

Via San Cosmo fuori porta Nolana, nelle immediate adiacenze della famosissima Piazza Garibaldi, attualmente zona favorita dagli investitori vista la centralità ad og...

📧 MESSAGGIO
📅 VISITA
🗑️
❤️



PREMIUM 6/24

€ 85.000

**Bilocale Vico Orto del Conte, Mercato, Napoli**

🏠 2 locali 📏 45 m<sup>2</sup> superficie 🚿 1 bagno 🏠 1 piano

In Vico Orto del Conte, nelle immediate adiacenze del Corso Umberto I, zona ben servita da tutti i mezzi di trasporto pubblici e poco distante dalla zona universitaria,...

📧 MESSAGGIO
📅 VISITA
🗑️
❤️

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la

vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, **nella misura del 10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite** sarà decurtato delle seguenti voci:

- decurtazione del 10% legata allo stato espropriativo del bene (€. 88.562,71 x0,10) = **€. 8.856,27**;
- C.I.L.A. per demolizione della porzione di balcone e la chiusura del vano finestra - costo stimato è di **€. 1.500,00 oltre oneri** ed **€. 145,00 per diritti di segreteria**;
- deposito di pratica al Genio Civile per sanare l'apertura realizzata nel setto murario e la demolizione della porzione di balcone **€. 800,00**;
- C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna e ripristino dello *status quo ante*, nella misura di **€. 1.500,00 oltre oneri** e **€. 145,00 per diritti di segreteria**;
- costi di demolizione e ricostruzione da C.M. **€. 1.768,74**;
- costo di occupazione suolo pubblico per posa ponteggio **€. 500,00**;
- costo per la redazione dell'A.P.E. non reperito e non presente in atto **€. 300,00 oltre oneri**.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite** è pari ad € 73.047,70 arrotondato ad **€. 73.100,00 (euro settantatremilacento/00)**.

**4.16. Quesito p:** *Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

La casistica del quesito non ricorre nella procedura esecutiva in oggetto.

**4.17. Quesito q:** Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Dai certificati si evince che:

- **ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO:** la \*\*\*\*ha contratto matrimonio in data \*\*\*\*, con il sig. \*\*\*\*. **Annotazioni:** gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.
- **CERTIFICATO CONTESTUALE:** la sig.ra. \*\*\*\*è residente in Napoli in \*\*\*\*. Lo stato di famiglia è composto da: \*\*\*\*; \*\*\*\*; \*\*\*\*; \*\*\*\* e \*\*\*\*.



**4.18. Quesito r:** *Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*

Dalle verifiche effettuate, non risultano altre procedure esecutive pendenti sul medesimo bene pignorato.

## **5. Conclusioni**

Dalle ricerche effettuate relativamente all'immobile risulta piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **NAPOLI (NA) al Vico Vetriera Vecchia n. 52 - P.2 - int. 4**. Il bene è posto al piano secondo e ha accesso da detta via per mezzo di portone d'ingresso che immette direttamente nel vano scala.

L'appartamento è posto al secondo piano senza ascensore con accesso alla destra del pianerottolo ed è composto da un ingresso, disimpegno, bagno, cucina/salotto, cameretta da letto, camera da letto matrimoniale. Dalla cucina e dalla camera da letto matrimoniale si ha accesso a due balconcini.

Il cespite confina a nord con Vico Pergola, a est e ovest con ALTRA U.I.U. e a sud con Vico Vetriera Vecchia, ed è riportato nel C.F. del Comune di NAPOLI alla Sez. MER foglio 7, p.lla 1151, sub 18, cat. A/4, classe 3, rendita €. 139,44. **Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale relativamente ad una diversa distribuzione interna, all'apertura di un vano porta e di un vano finestra e ampliamento del balconcino con affaccio su vico Vetriera Vecchia.** Il tutto realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica. L'edificio, dalla documentazione urbanistica e da foto aeree, risulta essere edificato in data antecedente il 1940 e non vi è presenza di *certificato di agibilità*.

Il bene risulta di **proprietà per 1/1 di proprietà della sig.ra \*\*\*\* ed è attualmente locato alla sig.ra \*\*\*\* con durata quadriennale e decorrenza dal 1° marzo 2017, prorogatasi automaticamente alla prima scadenza del 28/02/2023 e si trova ora nel secondo periodo quadriennale del rapporto locatizio, con scadenza al 28/02/2025.**

Non esistono allo stato attuale trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa né tantomeno sono presenti procedimenti giudiziari civili. Per quanto concerne la **regolarità edilizia ed urbanistica del bene**, dalle ricerche effettuate, ho potuto appurare che **il cespite in questione veniva realizzato in data antecedente il 1940.**

**Dall'applicazione del procedimento diretto per valori tipici sulla base delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, rimandando**

**all'analisi dei coefficienti correttivi applicati, ho determinato il prezzo base d'asta del cespite di € 73.100,00 (euro settantatremilacent/00).**

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio, è stata redatta al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutte le informazioni richieste di cui all'incarico conferitomi, nei termini stabiliti dalla S.V.

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, 19.12.2023

L'esperto stimatore  
*Ing. Giuseppe Vecchione*